



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lundgrensgatans Vänner

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lorensberg 33:14	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1940

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 11 bostadsrätter om totalt 1 110 kvm. Byggnadernas totalyta är 1110 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Björnberg	Styrelseledamot
Jonny Nisbet	Ordförande
Jens Harald Thunström	Styrelseledamot
Maj Lena Molker	Suppleant

Valberedning

Britt-Marie Nisbet

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av insats porttelefon vid entrén
Fönsterrenovering vindslägenheter pågår - målning fönster mot innergården, samt byte av kupolfönster mot gatan
Undersökning av läckage intill ett fönster i lägenhet plan 5
Byte låskista entré samt dörr mot innergården
- 2022** ● Renovering av värmesystem - Byte två ventiler, installation av luftavgasare och magnetitfiltermm
Reparation vattenledning - Byte av vattenledningar mellan apparatrummet och lägenhet första våningen
Byte portläsare - Nytt system portläsare installerat entrén och till innergården
Iloq system - Iloq cylindrar installerade i dörrar till förråd, tvättstuga och lägenhet 302
Avrinning vattenledning - I samband med badrumsrenovering i 309 gjordes en avrinning för vattenledning i slits i badrummet
- 2021** ● Portlås - Byte av display i porttelefon
Analys värmesystem - Underlag för renovering av värmesystemet
- 2020** ● Hyreslägenhet gård - Totalrenovering, nytt kök, förvaring, garderober, ny toalett, handfat och fläkt.
Plåttak - Målning av alla plåttak och plåtdetaljer.
Fönstersarg mot gatan - Målning
Spolning av köksstammen - Spolning av köksstammen i köken
- 2019** ● Låskistor lägenhetsdörrar - Byte av låskistor
Cykelställ - Låsbart
Innergård - Skärm vid sopkärl
- 2018** ● Hyreslägenhet - Totalrenovering av kök
- 2017-2018** ● Innergård - Färdigställande av räcke och grind
Innergård - Påbörjat byte av räcke.
- 2017** ● Tvättstuga - Ommålning av tvättstuga
- 2016** ● Tvättstugan - Lagt in nytt golv, klinker
Ytterdörrar - Ommålning mot gata o gård
- 2015** ● Markanläggning på innergård - Borttagning av asfalt och nyläggning av marksten

- 2014** ● Tak - Målning av takkupor samt ny plåt på taknocken
- 2013** ● Förrum tvättstuga - Lagt in nytt golv, klinker
- 2011** ● Porttelefon, bärlinor hiss och fönster trapphus - Installation ny anl. Renovering av fönstren i trapphus
- 2010** ● Målning av garageportar,dörrar mot gården
- 2007-2008** ● Lägenhetsdörrar - Byte till säkerhetsdörrar samt ommålning i trapphuset
- 2006** ● Entré - Granit på golv
- 2005-2006** ● Nya fönster och balkongdörrar - Byte till nytt. Ommålning
- 2003-2004** ● Rörstambyte - Byte av stammar i badrum
- 2003** ● Rökgångar till spisar
- 1990** ● Nyinstallation hiss - Total renoverad
Omläggning av tak - Nytt tegel

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte kupolfönster vindslägenheter
Undersökning av takplåt och hänggränna mot gatan, och eventuellt efterföljande reparation
Planering inför byte av köksstammar
Fortsatt undersökning och åtgärd för läckage fönster mot gatan plan 5 (lägenhet 310)

Avtal med leverantörer

Städfirma	Team Städservice AB
Bredbands- och TV	Telia
Hisservice	RC Hissar AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastränta på 0,69% på föreningens lån löpte ut 31 augusti, 2023
Avgift höjdes med 5% för 2023
Hyreshöjning med 5% för 2023
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna för 2024 med 5%.

Förändringar i avtal

Ny ränta 4.45% på 2500 000:- from 2023-09-01
Ränta 4,650% pa 2 500 000:- from 2023-12-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 16 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	773 552	737 991	694 182	637 856
Resultat efter fin. poster	-1 705	-48 633	84 707	-156 731
Soliditet (%)	69	69	70	70
Yttre fond	152 536	201 000	99 600	180 039
Taxeringsvärde	33 800 000	33 800 000	33 200 000	33 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	548	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 615	2 615	2 615	2 615
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 252	2 252	2 252	2 252
Sparande per kvm totalyta, kr	254	230	215	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	19	13	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	107	113	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	39	36	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	164	162	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,77	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Förlust 1705 kr. Höjda avgifter och hyror 5% för 2024 för att kunna lägga en positiv budget.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 990 479	-	-	10 990 479
Upplåtelseavgifter	2 629 495	-	-	2 629 495
Fond, yttre underhåll	201 000	-149 864	101 400	152 536
Balkongfond	58 880	-	4 800	63 680
Uppskrivningsfond	3 462 104	-	-46 308	3 415 796
Kapitaltillskott	677 628	-	-	677 628
Balanserat resultat	-11 943 750	101 231	-55 092	-11 897 612
Årets resultat	-48 633	48 633	-1 705	-1 705
Eget kapital	6 027 202	0	3095	6 030 297

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 796 211
Årets resultat	-1 705
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 400
Totalt	-11 899 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	125 000
Balanseras i ny räkning	-11 774 316

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	773 552	737 991
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
Summa rörelseintäkter		773 552	737 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-495 297	-529 937
Övriga externa kostnader	9	-85 581	-89 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 484	-153 857
Summa rörelsekostnader		-739 362	-773 187
RÖRELSERESULTAT		34 190	-35 196
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		11 994	2 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-47 889	-16 003
Summa finansiella poster		-35 895	-13 438
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 705	-48 633
ÅRETS RESULTAT		-1 705	-48 633

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 789 207	7 941 499
Markanläggningar	12	5 442	6 630
Maskiner och inventarier	13	44 579	49 583
Summa materiella anläggningstillgångar		7 839 228	7 997 712
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 841 228	7 999 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 500	2 936
Övriga fordringar	15	950 984	687 287
Summa kortfristiga fordringar		957 484	690 223
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		957 484	690 223
SUMMA TILLGÅNGAR		8 798 712	8 689 935

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 297 602	14 297 602
Uppskrivningsfond		3 415 796	3 462 104
Fond för yttre underhåll		152 536	201 000
Balkongfond		63 680	58 880
Summa bundet eget kapital		17 929 614	18 019 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 897 612	-11 943 750
Årets resultat		-1 705	-48 633
Summa fritt eget kapital		-11 899 316	-11 992 384
SUMMA EGET KAPITAL		6 030 297	6 027 202
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		156 439	56 260
Skatteskulder		22 246	21 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	89 730	85 207
Summa kortfristiga skulder		2 768 415	2 662 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 798 712	8 689 935

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 190	-35 196
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	158 484	153 857
	192 674	118 661
Erhållen ränta	11 994	2 565
Erlagd ränta	-38 657	-16 003
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 011	105 224
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 564	-2 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96 450	29 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	258 897	132 038
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-50 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 800	5 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 800	5 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	263 697	87 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	687 284	600 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	950 981	687 284

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lundgrensgatans Vänner har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	10 år
Byggnad	66 år
Fastighetsförbättringar	64 år
Om- och tillbyggnad	64 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	519 564	494 790
Hysesintäkter bostäder	253 988	244 568
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-5 000
Pantsättningsavgift	0	3 623
Öres- och kronutjämnning	0	10
Summa	773 552	737 991

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	0
Summa	0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	29 200	30 249
Sotning	0	9 223
Hissbesiktning	2 169	4 153
Brandskydd	0	3 761
Gårdkostnader	522	2 558
Gemensamma utrymmen	0	890
Serviceavtal	4 310	3 984
Förbrukningsmaterial	359	927
Summa	36 560	55 745

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	7 000	0
Dörrar och lås/porttele	1 949	8 015
VVS	0	19 521
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 486	6 238
Hissar	6 608	0
Vattenskada	0	3 612
Summa	26 043	37 386

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	124 458
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	25 406
Tak	125 000	0
Summa	125 000	149 864

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	22 580	20 654
Uppvärmning	127 115	118 619
Vatten	46 741	43 072
Sophämtning/renhållning	21 207	17 374
Summa	217 643	199 718

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 293	22 446
Bredband	43 512	43 512
Fastighetsskatt	22 246	21 266
Summa	90 051	87 224

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Revisionsarvoden extern revisor	17 838	14 843
Fritids och trivselkostnader	1 568	0
Föreningskostnader	3 447	15 688
Förvaltningsarvode enl avtal	40 940	39 789
Korttidsinventarier	16 270	0
Administration	1 228	4 470
Konsultkostnader	0	10 000
Bostadsrätterna Sverige	4 290	4 290
Summa	85 581	89 393

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	47 889	16 000
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	47 889	16 003

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 099 711	6 099 711
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 099 711	6 099 711
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 620 315	-1 514 371
Årets avskrivning	-105 984	-105 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 726 299	-1 620 315
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	4 341 965	4 341 965
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-879 862	-833 554
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-46 308	-46 308
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 415 795	3 462 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 789 207	7 941 499
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 133 619</i>	<i>2 133 619</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
Summa	33 800 000	33 800 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 875	11 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 875	11 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 245	-4 057
Årets avskrivning	-1 188	-1 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 433	-5 245
Utgående restvärde enligt plan	5 442	6 630

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 000	0
Inköp	0	50 000
Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-417	0
Avskrivningar	-5 004	-417
Utgående avskrivning	-5 421	-417
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 579	49 583

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	3
Klientmedel	0	131 591
Transaktionskonto	118 294	0
Borgo räntekonto	832 687	555 693
Summa	950 984	687 287

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	4,65 %	2 500 000	2 500 000
Summa			2 500 000	2 500 000
Varav kortfristig del			2 500 000	2 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	8 896
Uppl kostnad Extern revisor	12 500	12 500
Uppl kostn räntor	9 365	133
Förutbet hyror/avgifter	67 865	63 678
Summa	89 730	85 207

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 100 000	8 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgift höjdes med 5% för 2024 Hyreshöjning med 5% för 2024 Ränteförändring under 2023 innebär ökade räntekostnader på nästan 100 000:- på årsbasis för 2024 En av garageportarna har renoverats pga skada vid asfaltering utan kostnad för föreningen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Christer Björnberg
Styrelseledamot

Jens Harald Thunström
Styrelseledamot

Jonny Nisbet
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Trirev
Mikael Thorell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 08:46

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 13.05.2024 13:31

DOCUMENT ID:
ryrz50kQ0

ENVELOPE ID:
HkNfq01QC-ryrz50kQ0

DOCUMENT NAME:
Brf Lundgrensgatans Vänner, 769609-5285 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTER BJÖRNBERG christerbjornberg@yahoo.se	Signed Authenticated	13.05.2024 20:01 13.05.2024 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/02) IP: 90.230.219.98
2. Jonny Nisbet jonnyn@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 20:02 13.05.2024 20:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/10) IP: 90.230.237.148
3. Jens Harald Thunström jens.thunstrom@ingka.ikea.com	Signed Authenticated	15.05.2024 08:08 13.05.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/11) IP: 82.99.30.66
4. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	15.05.2024 08:46 15.05.2024 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 78.78.175.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lundgrensgatans Vänner, org.nr 769609-5285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lundgrensgatans Vänner för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95  [HkxEGq_yXR-ByZSfc_k7A](https://www.trirev.se)

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se

revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95  Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.sewww.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lundgrensgatans Vänner för år 2023 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered dag enligt elektronisk signatur.

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95  HkxEGq_yXR-ByZSfc_k7A

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 08:47

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 13.05.2024 13:31

DOCUMENT ID:
ByZSfc_k7A

ENVELOPE ID:
HkxEGq_yXR-ByZSfc_k7A

DOCUMENT NAME:
Rev ber Lundgrensgatans va?nner 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	15.05.2024 08:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	15.05.2024 08:47	Low	IP: 78.78.175.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed